

Objektadresse: Herrengasse 3,3a,3b+5, 4600 Wels
EZ/KG: 328/51242
Grundstücksnummer: 2080

PROTOKOLL
zur Wohnungseigentümersammlung

Datum der WE-Versammlung: 01.07.2025
 Ort der WE-Versammlung: Besprechungsraum der Feuerwehr Wels,
 Hammerlingerstraße 3, 4600 Wels
 Beginn der WE-Versammlung: 18:00 Uhr

Anwesend bei der WE-Versammlung:

- Wohnungseigentümer:
20,10 % der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste (Beilage. /1), gerechnet nach Nutzwertanteilen.
- Für die AREV Immobilien GmbH als beauftragte Hausverwaltung:

Gerlinde Zwirzitz
Adolf Neuwirth
Bernhard Buttinger

Wichtige Objektdaten / -informationen:

<u>Gesamtnutzfläche:</u>	12.776,53 m²
<u>Nutzwertanteile gesamt:</u>	100000
<u>Anzahl der Einheiten:</u>	145
<u>Instandhaltungsrücklage per 31.12:</u>	(Haus 3) € 132.000 (Haus 5) € 119.000

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Im Namen der AREV Immobilien GmbH begrüßen Frau Zwirzitz, Herr Neuwirth und Herr Buttinger die anwesenden Wohnungseigentümer.

20,10 % der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste (Beilage ./1), gerechnet nach Nutzwertanteilen, sind – vertreten bzw. persönlich - anwesend.

2. BK-Monitoring

Hr. Buttinger erklärt den anwesenden ET die BK -Abrechnung anhand des BK-Monitorings (Beilage B) und teilt mit, dass die Abrg auf Grund von der späten Abrechnung durch Techem erst so kurzfristig ausgeschickt werden konnte. Er erklärt die Steigerungen einzel. Positionen, die zum Teil der allg. Preissteigerung durch die Inflation geschuldet ist. Vor allem 2022/2023.

Aktuell liegt der Wert bei den BK bei € 1,79/m² Nutzfläche und bei den HK € 0,73/m² Nutzfläche. Für die Abrg. 2024 ergibt sich dadurch bei einigen ET eine Nachzahlung, während andere ein Guthaben erhielten. Dies ist auf die verbrauchsabhängigen Komponenten zurückzuführen, die individuell unterschiedlich ausfallen.

Hr. Buttinger teilt mit, dass die Kanalkosten in den letzten 4 Jahren um ca. 16 % gestiegen sind. Die Fernwärme um ca. 13 %.

Die Strompreise werden von der HV alle 2 Jahre neu verhandelt und es konnte für die kommenden Jahre ein sehr guter Preis erzielt werden.
2025 liegt der Arbeitspreis bei 15,4 ct pro kWh. Ab 2026 bei 9,9 ct und 2027 9,3 ct.

Bezügl. Reinigung wird die Fa. Semsii sehr gelobt, die HV wurde gebeten dieses Lob auch weiterzuleiten! Es freut uns natürlich sehr, wenn eine Liegenschaft zufriedenstellend betreut wird, und wir geben dieses Lob sehr gerne weiter. Sollten dennoch irgendwelche Mängel auftauchen bitten wir um RÜ, damit wir schnell reagieren können.

Versicherung:

Fr. Zwirzitz teilt mit, dass die Versicherung an uns herangetreten ist und die Prämie erhöhen will, da der Schadenverlauf in der Liegenschaft extrem hoch ist. Wir haben in den letzten Jahren tatsächlich sehr viele Wasserschäden, die dem Alter der Liegenschaft geschuldet sind. Vorschlag Versicherung:

Variante 1: Erhöhung der Prämie um € 2.800, 00
Variante 2: Selbstbehalt pro Schaden von € 350,00

Nach Verhandlungen konnte eine unterjährige Erhöhung bzw. eine KÜ abgewendet werden, allerdings wird für 2026 eine neuerliche Evaluierung nötig sein.
Die HV wird zwischenzeitlich noch versuchen ein anderes Angebot einzuholen, was aber auf Grund des Schadenrendement schwierig sein wird, ein gleichwertiges bzw. niedrigeres Angebot zu erhalten.

3. RL-Abrechnung:

Hr. Buttinger teilt die RL-Stände mit (s. Seite 1) und erklärt die Ausgaben. Bezügl. Lifterneuerung wird mitgeteilt, dass lt. Umlaufbeschluss kein vorsorglicher Austausch von der WEG gewünscht wurde, daher wird solange repariert, solange es Ersatzteile gibt. Sollte ein Lift dann nicht mehr repariert werden können, dann muss ein Austausch beauftragt werden.

Dies kann dann auf Grund der Lieferzeit zu einem längeren Stillstand führen!

Hr. Kroissböck fragt bezügl. Fördermaßnahmen an. Die HV verneint. Aktuell gibt es keinerlei Fördermittel für einen Lifttausch.

Für Haus 5 stehen nach wie vor einige Instandhaltungen an und Hr. Buttinger erklärt zum wiederholten Male die Situation in dieser Liegenschaft. Die aktuellen Abrechnungen für die Häuser 3, 3a, 3b und 5 erfolgen getrennt. Lt. Grundbuch handelt es sich jedoch um eine Eigentumseinheit (EZ) was bedeutet, dass grundsätzlich alle Kosten auf beide Häuser aufgeteilt werden müssten. Eine getrennte Abrechnung der BK und HK wird zwar durchgeführt, ist aber im Hinblick auf eine Sanierung bei Haus 5 kritisch zu betrachten, da die Kostenaufteilung rein rechtl. auch die Häuser 3, 3a, 3b betreffen würden.

Um Rechtssicherheit zu haben, müssten einige ET aktiv diese Trennung bei Gericht einfordern, somit hätte die bereits seit Jahren gelebte Abg. rechtl. Bestand.

Danach kann eine Großsanierung beim Haus 5 angedacht werden.

Es haben sich mehrere ET dazu bereit erklärt diese Sache in die Hand zu nehmen.

Fr. Ebner, Fr. Huemer, Hr. Kroissböck sen. und jun. und Hr. Gheb.

Soweit die HV unterstützend tätig sein kann sind wir gerne bereit mitzuhelfen, um dieses Thema endgültig abschließen zu können. Es ist im Sinne der gesamten WEG Rechtssicherheit zu haben. Daher können die Anwaltskosten über die RL finanziert werden. Diese Trennung kann jedoch nicht von der HV durchgeführt werden. Wir bitten um Verständnis.

Hr. Hautt teilt mit, dass bei ihm im 6. OG Löcher in der Fassade sind die mittlerweile zu Feuchtigkeitseintritten führen und unbedingt geschlossen werden müssen.

4. Verlängerung Verwaltungsvertrag:

Hr. Buttinger spricht die Verlängerung Hausverwaltungsertrag an, und würde im Herbst per Umlaufbeschluss die WEG befragen, ob der Vertrag wieder auf weitere 3 Jahre verlängert werden soll. Hr. Kroissböck ist der Meinung, dass es reicht, wenn im Sommer 2026 nachgefragt wird, da der VWV erst mit Ende 2026 ausläuft.

Einige ET fragen bezügl. Zusammenlegung mit der Lawog. Hier teilt Hr. Buttinger mit, dass AREV ein eigenständiges Unternehmen bleiben wird, und sich weder für die Mitarbeiter noch für die Kunden von AREV etwas ändern wird.

Die einzige Änderung wird sein, dass das Team, welches aktuell diese Liegenschaft betreut wechseln wird, da Fr. Zwirzitz mit Nov. in Pension gehen wird. Dadurch werden die Liegenschaften neu aufgeteilt und es wird sich dann zukünftig das Team Gildinger / Öhlinger um diese Liegenschaft kümmern. Es wird zeitgerecht dazu noch weitere Informationen geben.

5. Heizung

Hr. Neuwirth teilt mit, dass EWW einen Austausch der sekundären sowie primären Anschluss der Fernwärme vornehmen muss. Die primäre Dienstleistung liegt bei EWW und wird auch kostenlos von EWW durchgeführt. Die sekundäre Maßnahme muss von der WEG beauftragt werden. Grund dafür sind die gesetzl. Grundlagen, denen die Liegenschaft nicht mehr entspricht und entsprechend umgerüstet werden muss.

Einige ET hinterfragen diese gesetzl. Vorgaben und möchten dazu einen schriftl. Nachweis. Anbei senden wir Ihnen die RÜ von EWW.

6. Allfälliges:

Es wird der HV mitgeteilt, dass die Feuerschutztüre bei Haus 3 und 3a kontrolliert werden muss, diese schließt nicht ordnungsgemäß.

Mehrere ET teilen mit, dass es immer wieder zu Ablagerungen vor dem Müllraum kommt. Es ist grundsätzlich untersagt Sperrmüll abzulagern. Die ET möchten gerne ein großes Schild aufstellen. „Ablagerungen verboten“ . Fr. Zwirzitz konnte nochmal organisieren, dass heuer wieder eine Sperrmüll Abholung durch das Magistrat durchgeführt wird. Der Termin ist im Obj. ausgehängt (08.07.2025) Auch sollte im Müllraum eine Beschilderung ausgehängt werden.

Wir appellieren an alle ET die ihre Whg. vermieten, Ihre Mieter ordnungsgemäß lt. oberösterreichischer Müllverordnung zu instruieren. Es wird mitgeteilt, dass vorwiegend Mieter sich nicht an eine ordentliche Mülltrennung bzw. auch Müllentsorgung halten!

Für ein gutes Miteinander ist unausweichlich gewisse Regeln zu beachten. Wir legen diesem Protokoll auch die Hausordnung bei, so kann jeder der vermietet diese den Mietern übergeben.

Weiteres wird die Lärmbelästigung im Innenhof angesprochen. Hier kann die HV nicht viel unternehmen, spielende Kinder sind bis zu einer gewissen Uhrzeit zu akzeptieren. Auch hier ist die Eigenverantwortung maßgeblich und soll für ein gutes Miteinander entsprechend von allen Bewohnern wahrgenommen werden.

Hr. Kroissböck Jun. Stellt zu Diskussion, die Kellerbeleuchtung mittels Bewegungsmelder auszustatten. Fr. Zwirzitz teilt mit, dass dieses Thema bereits vor Jahren diskutiert wurde. Wir können mitteilen, dass bei der ETV 2019 dieses Thema auf Grund der hohen Kosten (Angebot von damals ca. € 5800,00) von der WEG abgelehnt wurde.



Ein ET fragt bezügl. Montage Wallbox an. Hr. Buttinger erklärt den anwesenden ET die gestz. Grundlagen dafür.

Grundsätzlich kann eine Wallbox (Langsamladestation + eigener Stromzähler) montiert werden, sofern alle Eigentümer über das geplante Vorhaben schriftlich informiert werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn ein Wohnungseigentümer nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Verständigung Widerspruch einlegt.

i.O. Horinek

gez.

Wels, am 01.08.2025

Beilagen: . / 1 Anwesenheitsliste

Verteiler: je Wohnungseigentümer
Akt Hausverwaltung

Aushang Protokoll im Haus am: 01.08.2025

Objektadresse: Herrengasse 3,3a,3b+5, 4600 Wels
EZ/KG: 328/51242
Grundstücksnummer: 2080

PROTOKOLL
zur Wohnungseigentümersammlung

Datum der WE-Versammlung: 04.07.2023
Ort der WE-Versammlung: Besprechungsraum der Feuerwehr Wels,
Hammerlingerstraße 3, 4600 Wels
Beginn der WE-Versammlung: 18:00 Uhr

Anwesend bei der WE-Versammlung:

- Wohnungseigentümer:
26,79 % der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste (Beilage ./1), gerechnet nach Nutzwertanteilen.
- Für die AREV Immobilien GmbH als beauftragte Hausverwaltung:

Gerlinde Zwirzitz
Adolf Neuwirth
Bernhard Buttinger

Wichtige Objektdaten/-informationen:

<u>Gesamtnutzfläche:</u>	12.776,53 m ²
<u>Nutzwertanteile gesamt:</u>	100000
<u>Anzahl der Einheiten:</u>	145
<u>Instandhaltungsrücklage per 31.12:</u>	(Haus 3) € 112.000,00 (Haus 5) € 79.000,00
<u>Dotierung per Monat:</u>	Haus 3: EUR ct/Ant.u.Mon. Haus 5: EUR ct/An.u.Mon.

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Im Namen der AREV Immobilien GmbH begrüßen Frau Zwirzitz, Herr Neuwirth und Herr Buttinger die anwesenden Wohnungseigentümer.

26,79 % der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste (Beilage ./1), gerechnet nach Nutzwertanteilen, sind – vertreten bzw. persönlich - anwesend.

2. BK-Monitoring:

Hr. Buttinger erklärt anhand des BK Monitorings die BK und teilt mit, dass die BK in den letzten Jahren konstant auf einem guten Niveau gehalten werden konnten. Aktuell € 1,64/m² für die BK und € 0,68/m² Nutzfläche für die Heizkosten.

Mit den Strom- und Fernwärmepreisen sind wir gut durch die Krise gekommen. Strompreise werden immer für 2 Jahre verhandelt. Bis Ende 2023 haben wir einen Tarif von 9,5ct./kWh und für die kommenden 2 Jahre 2024/25 konnten wir 16 ct. / kWh aushandeln.

E- Werk Wels teilt aktuell mit, dass die Fernwärme um ca. 8 % erhöht wird.

Fr. Zwirzitz teilt den anwesenden ET mit, dass es immer wieder zu Beschwerden bezügl. unzureichender Mülltrennung kommt, es wird über die Erweiterung einer Mülltonne diskutiert, diese würde aber erhebliche zusätzliche BK verursachen. Die HV wird gebeten Aushänge und Postwürfe zu machen und die ET welche vermieten aufzufordern, deren Mieter entsprechend gut zu informieren. Es gibt lt. Müllverordnung eine gesetzl. Pflicht den Müll ordnungsgemäß zu trennen! Sollte es zu keiner Verbesserung kommen, soll im Herbst bzw. mit Jahresbeginn eine weitere Tonne angeschafft werden, was natürlich zusätzliche Kosten für Alle bedeutet!!

3. RL-Abrechnung:

Hr. Buttinger erklärt die aktuellen RL-Stände, sowie die RL-Novelle die seit 7/2022 in Kraft getreten ist. Lt. Gesetzl. Vorgabe muss von der HV 0,90 ct. pro m² Gesamtnutzfläche eingehoben werden. Ausnahmen gibt es für durchgängig sanierte Häuser od. Im Neubau.

Die Häuser 3,3a+3b sparen derzeit, auf Grund der Darlehensrückzahlung eine sehr niedrige RL an, (€ 1.000,00 / Monat) daher sollte hier, auch um zukünftige Sanierungen tätigen zu können erhöht werden.

Im Haus 5 wird aktuell schon über den gesetzl. Mindesttarif 0,90 ct pro M2 GesamtNFI eingehoben. (€ 3.000,00/Monat)

Hr. Buttinger weist die ET darauf hin, dass es unumgänglich ist, für zukünftige Sanierungen eine formale Trennung beim Gericht zu erwirken. Dies kann die Hausverwaltung nicht durchführen und muss daher von einem ET eingebracht werden. Hr. Buttinger teilt mit, dass die Kosten für den Anwalt über die RL bezahlt werden könnten, da ja alle ET etwas davon haben. Es wären dann zukünftige außerordentliche Maßnahmen rechtl. abgesichert und die bereits gelebte Variante der getrennten Abrechnung auch formal korrekt „vereinbart“.

In Hinblick auf eine Sanierung im Haus 5 sollte daher zügig diese Maßnahme getroffen werden und wir bitten die ET (bzw einzelne Eigentümer) sich dem anzunehmen!

Erst nach vollzogener formaler Trennung kann ein neues Konzept zur Sanierung im Haus 5 erstellt werden welches dann nach Beschluss beauftragt werden kann.

4. Verlängerung Verwaltungsvertrag:

Hr. Buttinger spricht den Verwaltungsvertrag an und die ET werden gebeten per Handzeichen über eine weitere Verlängerung auf 3 Jahre abzustimmen.

Im Verwaltungsvertrag ist auch das Bauverwaltungshonorar geregelt. Im aktuellen Vertrag ist diese Leistung mit 5% All Inclusive deklariert. Hr. Buttinger erklärt den ET, dass diese Leistung von der Bauabteilung der Fa. AREV so nicht mehr erbracht werden kann, da in den 5% Bauverwaltungshonorar auch Sonderkosten für Projektanten, Statiker, etc beinhaltet sind – dies kann AREV nicht mehr abbilden.

Er erklärt den ET die beiden unabhängig voneinander zu erbringenden Leistungen.

Alle anwesenden ET stimmen einer Verlängerung der Verwaltungstätigkeit auf weitere 3 Jahre bis 31.12.2026 zu (=>ohne Baubetreuungsleistung) und es wird vereinbart dass per Umlaufbeschluss über das neue Angebot hinsichtl. Bauverwaltungshonorar entscheiden.

Angebot Bauverwaltung AREV NEU:

Wird die Verwalterin mit der organisatorischen und administrativen Abwicklung von größeren Reparatur und Erhaltungsarbeiten betraut, wird bis auf weiteres ein zusätzliches Verwaltungshonorar in der Höhe von **5 % der Abrechnungssumme** zuzügl. der gesetzlichen USt verrechnet. In diesem Honorar sind Leistungen wie Planung, Erstellung von Grobkostenschätzung/Leistungsverzeichnissen sowie Kosten von Sonderfachleuten (zB Statiker, Haustechnikprojektanten, Sachverständige, etc.) nicht enthalten.

Im Falle der Nicht-Durchführung von größeren Reparatur und Erhaltungsarbeiten – aus welchen Grund auch immer (negativer Eigentümerbeschluss etc) – wird bis auf weiteres ein zusätzliches Verwaltungshonorar in der Höhe von **2% der Angebotssumme** zuzügl. der gesetzlichen USt verrechnet.

Für Mehrarbeiten und sonstige beauftragter Leistungen, bei denen im Vorhinein keine separate Honorarvereinbarung getroffen wurde, wird bis auf weiteres ein **Stundensatz von € 85,00** zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart

Dazu soll die Fa. AREV mehrere Vorschläge den ET übermitteln bzw das Angebot noch nachschärfen.

Über dieses wird dann ein Umlaufbeschluss gefasst.

5. Reparaturvarianten Balkone Haus 5:

Die Balkone im Haus 5 sind großteils sanierungsbedürftig und sollten im Zuge der Generalsanierung saniert werden, da es vermutlich nicht so schnell zu dieser gewünschten Trennung kommen wird, sind wir gezwungen einige schon sehr desolate Balkone zu reparieren. Kosten dafür ca. € 8000,00 Netto

In diesem Zusammenhang teilt Hr. Neuwirth mit, dass die Gullys auf den Balkonen unbedingt von den ET gewartet werden müssen. Es kommt leider immer wieder zu Verstopfungen auf Grund von verlegten Gullys!

6. Verbesserung/Erneuerung Lifte Haus 3/3a/3b

Fr. Zwirzitz teilt den ET mit, dass die Lifte ein Alter erreicht haben wo es schwierig wird Ersatzteile zu bekommen. Die HV hat sich mehrere Varianten einer Liftsanierung bis hin zur kompletten Erneuerung anbieten lassen. (s. Beilage)

Mehrheitlich wird ein Austausch aller Lifte gewünscht und bei positivem Umlaufbeschluss sollten noch weitere Angebote anderer Firmen eingeholt werden.

Problem bei Reparatur bzw. Austausch der Lifte ist der 4-5 Wochen lange Stillstand.

H. Buttinger spricht dazu über die Finanzierung der Lifte ein kompletter Austausch kommt auf ca. € 58.0000,00 bzw. Im Haus 3b auf ca. 48.000,00. (weniger Haltestellen) Er schlägt vor bei positivem Umlaufbeschluss die RL im Haus 3,3a,3b um das Dreifache anzuheben (von 1.000,00 auf 3.000,00 – siehe hierzu auch Punkt 3.) um dann bei Auftragsvergabe genügend Geld in der RL zu haben.

7. Allfälliges:

Mehrere ET teilen der HV mit, dass das im EG eingemietete Geschäftslokal eine unerträgliche Geruchsbelästigung verursacht und die ET wünschen hier zu prüfen, ob es überhaupt eine Genehmigung für einen Küchenbetrieb gibt bzw. bitten die ET die HV mit dem Vermieter in Kontakt zu treten, damit dieser eine Verbesserung bewirken kann.

Ende der WE-Versammlung: 20:00

gez.

Wels, am 27.07.2023

Beilagen: ./1 Anwesenheitsliste
 ./2 BK-Monitoring
 ./3 Liftsanierung

Verteiler: je Wohnungseigentümer
 Akt Hausverwaltung

Aushang Protokoll im Haus am : _____